

**Traumhaftes Eigenheim in Blumau-Neurißhof: Erstbezug  
mit Garten, Terrasse, Garage & mehr - jetzt zugreifen für  
nur 579.000,00 €!**



**Objektnummer: 8473/50**

**Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2602 Blumau-Neurißhof
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Peter Fahrner**

Winter Immobilien & Investments  
Schlossergäßchen 2  
2500 Baden





























## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der idyllischen Gemeinde Blumau-Neurißhof in Niederösterreich! Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf insgesamt 146m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Der Kaufpreis von 579.000,00 € macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind.

Das Haus wurde erst kürzlich fertiggestellt und bietet Ihnen somit den Vorteil eines Erstbezugs. Sie können sich hier ganz nach Ihren Wünschen einrichten und Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen gestalten. Die in jedem Detail hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung werden Sie begeistern.

Das Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der Sie zu gemütlichen Grillabenden mit Freunden und Familie einlädt. Die Terrasse bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, die Sonnenstrahlen zu genießen und den Blick in die grüne Umgebung schweifen zu lassen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und zwei Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung, sodass Sie immer einen Parkplatz in unmittelbarer Nähe haben.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem lichtdurchfluteten Wohnbereich empfangen. Der offene Grundriss vermittelt ein großzügiges Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Wohnzimmer und eine moderne Wohnküche. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und geben den Blick auf den grünen Garten frei.

Insgesamt verfügt das Haus über vier Zimmer, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer – hier ist für jeden Bewohner ein Rückzugsort vorhanden. Die beiden Bäder, jeweils mit Fenster, sind modern gestaltet und mit einer Badewanne oder Dusche ausgestattet. Hier können Sie sich nach einem langen Arbeitstag entspannen und neue Energie tanken.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit Fliesen und hochwertigem Parkett belegt und verleihen den Räumen eine gemütliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt zudem für wohlige Wärme in den kalten Monaten des Jahres. Die offene Küche der Marke DAN ist ein wahrer Blickfang und bietet Ihnen viel Stauraum sowie moderne BOSCH-Geräte, die das Kochen zum Vergnügen machen. Die Steuerung der gesamten Hauselektrik erfolgt über ein modernes Smart Home System.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien mit Kindern. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten, so dass Ihre Kleinen einen kurzen Schulweg haben. Auch die Verkehrsanbindung ist gut, eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, sich Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese wunderschöne Doppelhaushälfte in



Blumau-Neurißhof. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu präsentieren und Sie bei Ihrem Immobilienkauf zu unterstützen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <10.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <3.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Straßenbahn <9.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap